

2024年11月期 決算短信 (REIT)

2025年1月17日

不動産投資信託証券発行者名 アクティビア・プロパティーズ投資法人 上場取引所 東
コード番号 3279 U R L <https://www.activia-reit.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 柏木 信英
資産運用会社名 東急不動産リート・マネジメント株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 久保 章
問合せ先責任者 (役職名) アクティビア運用本部 (氏名) 上川原 学
運用戦略部長
TEL (03) 6455-3377 (代表)

有価証券報告書提出予定日 2025年2月27日 分配金支払開始予定日 2025年2月18日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年11月期の運用、資産の状況 (2024年6月1日~2024年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年11月期	15,708	△1.3	7,802	△7.2	6,746	△9.0	6,745	△9.0
2024年5月期	15,910	△8.3	8,411	△12.3	7,417	△14.0	7,416	△14.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年11月期	8,516	2.5	1.2	42.9
2024年5月期	9,283	2.7	1.3	46.6

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数 (2024年5月期798,941口、2024年11月期792,106口) で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分 配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分 配金	利益超過 分配金総額	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含 む)	分配金総額 (利益超過 分配金を含 む)	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年11月期	9,300	7,366	—	—	9,300	7,366	109.2	2.7
2024年5月期	9,365	7,418	—	—	9,365	7,418	100.0	2.8

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は圧縮積立金の取崩し (2024年11月期 620百万円) の実施によるものです。

(注2) 2024年5月期の配当性向は、期中に自己投資口の消却を行っていることから、次の算式により計算し、小数点第1位未満を四捨五入して表示しています。配当性向=分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年11月期	560,210	267,784	47.8	338,066
2024年5月期	561,792	268,462	47.8	338,922

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年11月期	8,690	△1,532	△8,620	21,381
2024年5月期	12,942	△1,723	△13,922	22,844

2. 2025年5月期の運用状況の予想（2024年12月1日～2025年5月31日）及び2025年11月期の運用状況の予想（2025年6月1日～2025年11月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年5月期	15,709	0.0	7,876	0.9	6,750	0.1	6,749	0.1	8,700	—
2025年11月期	16,123	2.6	8,156	3.6	6,957	3.1	6,956	3.1	8,782	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）（2025年5月期）8,521円（2025年11月期）8,782円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年11月期	792,106口	2024年5月期	792,106口
② 期末自己投資口数	2024年11月期	—口	2024年5月期	—口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本書に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページ記載の「2025年5月期（第27期）及び2025年11月期（第28期）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	7
(1) 貸借対照表	7
(2) 損益計算書	9
(3) 投資主資本等変動計算書	10
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	31

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

（ア）投資法人の主な推移

アクティビア・プロパティーズ投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、TLCタウンシップ株式会社（2017年4月1日付で、現 東急不動産リート・マネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を存続会社とし、東急不動産アクティビア投信株式会社（2012年4月1日付でTLCタウンシップ株式会社から商号変更。）を消滅会社とする吸収合併を行いました。）を設立企画人として、2011年9月7日出資金200百万円（400口）で設立し、2011年9月20日に関東財務局への登録が完了しました（関東財務局長第73号）。

その後、本投資法人は、2012年6月13日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3279）し、2021年9月7日に上場後7回目となる公募増資及び2021年9月28日に第三者割当を実施しました。

本投資法人の名称に付せられた「アクティビア・プロパティーズ」の「Activia（アクティビア）」とは、「活気を与える」を意味する「Activate」と「場所」を意味する接尾語「ia」からなる造語です。その名称の由来に相応しい不動産への投資・運用を通じて、広く社会に活気を与えられる存在となることを本投資法人は目指します。また、本投資法人は、中長期的な投資主価値の最大化を図るため、多くの人が集い、街の賑わいや企業の活動拠点として「お客様に選ばれ続ける不動産」を選択し、「プロアクティブ（Proactive）な運用」（率先し、先を見越して行動し、状況を改善する運用）を目指します。

（イ）当期の運用環境

当期の日本経済は、個人消費に一部足踏みが残るものの、雇用や所得環境が改善する中で、緩やかな回復がみられています。

商業施設を取り巻く環境は、訪日外国人の増加等によるテナントの出店意欲の改善が顕著になっています。CBREが公表した2024年第3四半期のJapan Retail Market Viewによると、空室率は多くのエリアで前期から低下し、低下が大きかった渋谷エリアでは、海外スポーツブランドの出店が空室消化に寄与しました。

賃貸オフィス市場は、前年竣工の新築大型ビルの空室消化等によって、空室率の低下がみられました。三鬼商事株式会社が公表した2024年11月末時点の都心5区（千代田区、港区、中央区、渋谷区及び新宿区）の平均空室率は4.16%で、前期末（2024年5月31日）時点との比較では1.32ポイント低下しました。内、渋谷区の空室率は3.03%で、他のエリアと比較して低位な水準で推移しています。2024年11月末時点における都心5区の一坪当たり平均賃料は20,243円となりました。

J-REIT市場は、8月に米国の景気後退懸念や長期金利の低下を背景に円高が急伸したことを受け、REIT指数が一時下落しましたが、8月末には、米国の景気減速懸念が後退したことを受け東証REIT指数は1,800ポイント目前に迫る水準まで回復しました。しかしその後は日米の長期金利の上昇懸念が継続し東証REIT指数は下落基調が続いております。

（ウ）運用実績

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、2024年10月28日に「合同会社京都インベストメント 匿名組合出資持分」（取得価格300百万円）を取得しました。

この結果、当期末時点の本投資法人の保有資産合計は45物件（取得価格合計541,800百万円）、総賃貸可能面積は443,846.30㎡（134,261坪）となりました。

(エ) サステナビリティに関する取組み

本投資法人はこれまで、中長期的な投資主価値の最大化に向けた「お客様に選ばれ続ける不動産」によるポートフォリオ構築のため、立地、用途、規模、クオリティといった要素のみならず、環境負荷の低減、また周辺環境や地域社会への貢献に向けてさまざまな取組みを推進してまいりました。2019年7月には、本投資法人が取組むべきマテリアリティ（重要課題）として、環境面でのより広範囲なパフォーマンスにおいて目標数値を公表するとともに、それらに向けたより実践的なマネジメント方針を明確化しました。そして、中長期的に年平均1%のエネルギー消費原単位等の削減を基本的な目標として掲げ、日々努力しております。

当期の環境負荷軽減工事としては、「目黒東急ビル」で照明のLED化工事を実施いたしました。運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社のグリーン調達基準に則った環境に配慮した製品を活用しており、電気使用量が66%削減される見込みです。また、「A-PLACE馬車道」において、トイレ改修工事を実施いたしました。これにより、水使用量を75%削減する節水効果を見込んでおります。

このほか、グリーンビル認証の取得にも每期継続的に取り組んでおり、当期はCASBEE不動産認証を「目黒東急ビル（Sランク）」で取得したほか、BELS認証を「A-PLACE田町イースト（★★★）」で取得いたしました。これにより、グリーンビル認証取得数の合計は36物件、延床面積ベースで76.8%（2024年11月30日現在）となっています。

また、「霞が関東急ビル」の屋上において、「室外機芋緑化システム」を導入いたしました。これは空調室外機の間にはけた架台でサツマイモを栽培するもので、室外機からの排熱の再吸い込み防止や日陰効果、蒸散作用により室外機周辺の気温を下げ、空調効率を向上させるものです。副産物であるサツマイモについては、テナント従業員の皆様が参加するイベントにて収穫を行い、コミュニケーションの促進とリフレッシュを通してテナント企業のウェルネスに貢献できたと考えております。

本投資法人は、このような環境、社会への取組みを実践することにより、サステナブルな社会の実現に貢献してまいります。

(オ) 資金調達の概要

当期においては、返済期日が到来した借入金の返済や償還期限が到来した投資法人債の償還等のため、16,000百万円の借入を行い、引き続き返済期限の分散等による財務基盤の安定性維持に努めました。この結果、当期末時点における有利子負債残高は264,850百万円（借入金242,150百万円、投資法人債22,700百万円）となりました。また、総資産に占める有利子負債の割合（LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100）については、当期末時点で47.3%、長期比率100.0%、固定金利比率92.4%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：AA	安定的

(カ) 当期の業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期は営業収益15,708百万円、営業利益7,802百万円、経常利益6,746百万円、当期純利益6,745百万円となりました。

当期の分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,366,585,800円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は9,300円となりました。

② 次期の見通し

(ア) 次期の運用環境

日本経済は、海外経済の緩やかな成長のもと、所得から支出への前向きの循環メカニズムが徐々に強まることにより、潜在成長率を上回る成長が見込まれます。一方で、海外での経済の減速ペースやそのもとでの各国中銀の政策運営を巡る思惑から、金融・為替市場の変動が大きくなるリスク、ウクライナや中東等を巡る地政学的な要因による変動リスクへの注視が必要となります。

商業施設を取り巻く環境については、一部で中国と米国の景気後退や円高の進行を懸念する動きがあるものの、国内外ともにテナントの高い出店意欲を背景にハイストリートにおける賃料の上昇傾向が続くものと考えています。

賃貸オフィス市場に関しては、2025年は例年を上回る新規供給が見込まれるものの、足元のオフィス需要は堅調であり、空室率は今後も低下基調で推移すると考えています。J-REIT市場については、日本銀行による追加利上げ観測の警戒感から下落基調が続いていますが、相対的に高い分配金利回りや割安感から、底堅く推移することが期待できると考えます。

このような環境のもと、本投資法人は、サステナビリティへの取組を更に進める等の社会的責務を果たすとともに、マーケットの回復・改善の機会を捉え、内部成長の取組を推進するとともに外部成長施策も具現化することで、EPU成長を通じた持続的な投資主価値の向上に努めてまいります。

(イ) 次期の運用方針及び対処すべき課題

a. 基本方針

本投資法人は、「都市型商業施設及び東京オフィスへの重点投資」「包括的なサポート体制を通じた東急不動産ホールディングスグループのバリューチェーンの活用」及び「投資主価値を最大化するためのガバナンス体制」を基本方針として運用を行います。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、都市型商業施設及び東京オフィスに対して重点的に投資を行います。その際、中長期にわたり競争力を有するポートフォリオを構築するため、周辺環境を含めた立地の選定を重視し、用途、規模、仕様その他の物件のクオリティ及びテナントの信用力や知名度等の個別要素を総合的に勘案した上で慎重に投資判断を行います。

これら競争力の高い資産を継続的に取得するために、本資産運用会社の資産取得に関する独自のノウハウと情報収集ネットワークに加え、本投資法人に関する東急不動産株式会社とのスポンサーサポート契約及び東急不動産ホールディングスグループに属するグループ会社とのサポート契約による情報提供を基に厳選投資を行い、ポートフォリオの質の維持・向上を図ります。

c. 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の独自のノウハウに基づき、ポートフォリオ全体及び運用資産毎の特性を十分に理解し、施設競争力の維持・向上のための運営・管理・リニューアル等を実施します。また、不動産の運営・管理経験が豊富なプロパティマネジメント会社を選定し、定期・不定期の検証を通じ、本投資法人の運用資産の個別特性に合わせた適切な運営・管理を行うことにより、ポートフォリオの安定的な運用及び収益力の強化を目指します。

さらに、運用資産の競争力を最大限に引き出す運営・管理を行う内部成長のノウハウ、あるいは、消費者と対面で事業を行うことによる消費者ニーズの把握や小売業・サービス業等各業界の動向に関する情報を有する東急不動産株式会社及びサポート提供会社による継続的なサポートを通じて、資産価値の維持・向上を図る方針です。

なお、運用資産のプロパティマネジメント業務については、東急不動産株式会社、東急不動産S Cマネジメント株式会社又は株式会社東急コミュニティーからのリーシングサポートを受けています。

d. 財務戦略

本投資法人は、保守的なLTVコントロール及び借入金の長期固定化とマチュリティ分散（返済期限の分散化）を目指す健全な財務方針を有し、主要金融機関との良好なリレーションに基づく磐石なバンクフォーメーションにより、安定的な財務基盤の構築を図ります。また、資金調達手段多様化の観点から、金融マーケット動向を注視しつつ、投資法人債の発行にも取り組みます。また、新投資口の発行につきましては、長期的かつ安定的な成長のため、諸々の環境に配慮しつつ、慎重かつ機動的に行ってまいります。

(ウ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社である東急不動産リート・マネジメント株式会社は、2025年1月17日付で社内規程である運用ガイドラインの一部を改定し、新たに物流施設を投資対象に追加する等の変更を行いました。

<参考情報>

本投資法人は、2025年1月17日付で以下の匿名組合出資持分を取得することを決定し、2025年4月3日付で取得する予定です。

資産名称	取得予定価格 (百万円)	取得先	対象不動産
合同会社CA-1 B号匿名組合出資持分	1,000	合同会社CA-1	COERU渋谷公園通り COERU東新宿 ラムザタワーB棟

(エ) 運用状況の見通し

2025年5月期（第27期）及び2025年11月期（第28期）の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件につきましては、後記「2025年5月期（第27期）及び2025年11月期（第28期）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2025年5月期	2025年11月期
営業収益	15,709百万円	16,123百万円
営業利益	7,876百万円	8,156百万円
経常利益	6,750百万円	6,957百万円
当期純利益	6,749百万円	6,956百万円
1口当たり分配金	8,700円	8,782円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2025年5月期（第27期）及び2025年11月期（第28期）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 第27期（2024年12月1日～2025年5月31日）（182日） 第28期（2025年6月1日～2025年11月30日）（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が現在保有する45物件（以下「現保有資産」といいます。）を前提としています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 現保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため取得期は費用計上されません。現保有資産における固定資産税及び都市計画税等については、2025年5月期（第27期）に1,501百万円、2025年11月期（第28期）に1,555百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2025年5月期（第27期）に1,575百万円、2025年11月期（第28期）に1,605百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2025年5月期（第27期）に1,126百万円、2025年11月期（第28期）に1,199百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、本日現在、264,850百万円（借入金242,150百万円、投資法人債22,700百万円）の有利子負債残高があります。 2025年5月期（第27期）末までに返済期限が到来する有利子負債は、19,180百万円（うち、長期借入金17,180百万円、投資法人債2,000百万円）ですが、すべて借換えを行うことを前提としています。 2025年11月期（第28期）末までに返済期限が到来する有利子負債は、19,700百万円（うち、長期借入金19,700百万円）ですが、すべて借換えを行うことを前提としています。 2025年5月期末及び2025年11月期末のLTVはともに47%程度となる見込みです。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口の総口数792,106口を前提とし、2025年11月期（第28期）末までに投資口数の変動がないことを前提としています。 2025年5月期（第27期）及び2025年11月期（第28期）の1口当たり分配金は、各営業期間の予想期末発行済投資口の総口数792,106口により算出しています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2025年5月期（第27期）において、圧縮積立金の一部である141百万円を取り崩して分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過分配金のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	18,331,673	16,841,625
信託現金及び信託預金	4,512,977	4,540,113
営業未収入金	880,497	791,542
前払費用	630,450	433,820
未収還付法人税等	17	59
その他	31,037	5,751
流動資産合計	24,386,653	22,612,911
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	96,039,480	97,309,404
減価償却累計額	△23,180,132	△24,628,454
信託建物（純額）	72,859,348	72,680,949
信託構築物	822,649	836,591
減価償却累計額	△360,731	△381,356
信託構築物（純額）	461,918	455,235
信託機械及び装置	1,620,723	1,660,113
減価償却累計額	△662,878	△711,966
信託機械及び装置（純額）	957,845	948,147
信託工具、器具及び備品	440,756	496,728
減価償却累計額	△261,768	△284,267
信託工具、器具及び備品（純額）	178,987	212,460
信託土地	452,419,828	452,419,828
信託建設仮勘定	26,175	17,058
有形固定資産合計	526,904,103	526,733,680
無形固定資産		
信託借地権	9,055,086	9,055,086
その他	3,405	2,937
無形固定資産合計	9,058,492	9,058,023
投資その他の資産		
投資有価証券	—	307,643
長期前払費用	1,305,093	1,373,802
デリバティブ債権	6,253	438
繰延税金資産	—	13
その他	39,222	39,222
投資その他の資産合計	1,350,569	1,721,120
固定資産合計	537,313,166	537,512,824
繰延資産		
投資法人債発行費	92,973	84,586
繰延資産合計	92,973	84,586
資産合計	561,792,793	560,210,322

（単位：千円）

	前期 2024年5月31日	当期 2024年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,802,338	1,899,710
1年内償還予定の投資法人債	7,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,180,000	36,880,000
未払金	35,800	7,830
未払費用	1,018,399	1,008,104
未払法人税等	605	691
未払消費税等	378,175	242,545
前受金	387,905	401,785
預り金	729	1,582
その他	214	—
流動負債合計	39,804,169	42,442,250
固定負債		
投資法人債	20,700,000	20,700,000
長期借入金	208,970,000	205,270,000
信託預り敷金及び保証金	23,855,778	24,013,496
その他	113	80
固定負債合計	253,525,891	249,983,577
負債合計	293,330,060	292,425,828
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	270,963,556	270,963,556
出資総額控除額		
その他の出資総額控除額	※3 △11,999,491	※3 △11,999,491
出資総額控除額合計	△11,999,491	△11,999,491
出資総額（純額）	258,964,065	258,964,065
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,703,957	1,703,957
任意積立金合計	1,703,957	1,703,957
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	7,788,454	7,116,032
剰余金合計	9,492,412	8,819,990
投資主資本合計	268,456,478	267,784,056
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	6,253	438
評価・換算差額等合計	6,253	438
純資産合計	※2 268,462,732	※2 267,784,494
負債純資産合計	561,792,793	560,210,322

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1, ※3 14,395,428		※1, ※3 14,411,840
その他貸貸事業収入		※1, ※3 1,024,822		※1, ※3 1,296,513
不動産等売却益		※2 490,311		—
営業収益合計		15,910,563		15,708,353
営業費用				
貸貸事業費用		※1 6,160,081		※1 6,658,736
資産運用報酬		1,166,207		1,107,177
資産保管手数料		15,931		15,797
一般事務委託手数料		39,977		39,904
役員報酬		3,600		3,600
貸倒損失		391		—
その他営業費用		112,728		80,254
営業費用合計		7,498,918		7,905,470
営業利益		8,411,645		7,802,883
営業外収益				
受取利息		114		1,725
未払分配金戻入		486		674
雑収入		—		1,571
営業外収益合計		601		3,971
営業外費用				
支払利息		692,184		766,441
投資法人債利息		75,261		70,926
投資法人債発行費償却		10,103		8,386
融資関連費用		213,387		214,037
その他		3,889		530
営業外費用合計		994,827		1,060,321
経常利益		7,417,419		6,746,532
税引前当期純利益		7,417,419		6,746,532
法人税、住民税及び事業税		605		895
法人税等調整額		—		△13
法人税等合計		605		881
当期純利益		7,416,814		6,745,650
前期繰越利益		371,640		370,382
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		7,788,454		7,116,032

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		その他の出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△5,999,640	△5,999,640	264,963,916	841,591	841,591
当期変動額						
圧縮積立金の積立					862,366	862,366
剰余金の配当						
当期純利益						
自己投資口の取得						
自己投資口の消却		△5,999,850	△5,999,850	△5,999,850		
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	△5,999,850	△5,999,850	△5,999,850	862,366	862,366
当期末残高	※1 270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	8,994,370	9,835,961	—	274,799,878	3,595	3,595	274,803,473
当期変動額							
圧縮積立金の積立	△862,366	—		—			—
剰余金の配当	△7,760,363	△7,760,363		△7,760,363			△7,760,363
当期純利益	7,416,814	7,416,814		7,416,814			7,416,814
自己投資口の取得			△5,999,850	△5,999,850			△5,999,850
自己投資口の消却			5,999,850	—			—
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					2,658	2,658	2,658
当期変動額合計	△1,205,915	△343,549	—	△6,343,399	2,658	2,658	△6,340,741
当期末残高	7,788,454	9,492,412	—	268,456,478	6,253	6,253	268,462,732

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額				剰余金	
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)	任意積立金	
		その他の出資総 額控除額	出資総額 控除額合計		圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957
当期変動額						
剰余金の配当						
当期純利益						
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）						
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—
当期末残高	※1 270,963,556	△11,999,491	△11,999,491	258,964,065	1,703,957	1,703,957

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計					
当期首残高	7,788,454	9,492,412	—	268,456,478	6,253	6,253	268,462,732
当期変動額							
剰余金の配当	△7,418,072	△7,418,072		△7,418,072			△7,418,072
当期純利益	6,745,650	6,745,650		6,745,650			6,745,650
投資主資本以外の項目 の当期変動額（純額）					△5,815	△5,815	△5,815
当期変動額合計	△672,422	△672,422	—	△672,422	△5,815	△5,815	△678,237
当期末残高	7,116,032	8,819,990	—	267,784,056	438	438	267,784,494

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
	金額(円)	金額(円)
I 当期末処分利益	7,788,454,738	7,116,032,658
II 任意積立金取崩額	—	620,935,190
圧縮積立金取崩額	—	620,935,190
III 分配金の額	7,418,072,690	7,366,585,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,365)	(9,300)
うち利益分配金	7,418,072,690	7,366,585,800
(うち1口当たり利益分配金)	(9,365)	(9,300)
IV 次期繰越利益	370,382,048	370,382,048

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については当期末処分利益から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,418,072,690円を利益分配金として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める方針に基づき、分配金額は利益の金額を上限とし、かつ租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期については当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した金額から将来の分配金の安定化のための内部留保を控除した全額である7,366,585,800円を利益分配金として分配することとしました。</p>
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2023年12月1日 2024年5月31日	自 至	2024年6月1日 2024年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		7,417,419		6,746,532
減価償却費		1,525,283		1,563,138
固定資産除却損		17,329		6,078
投資法人債発行費償却		10,103		8,386
受取利息及び有価証券利息		△114		△1,725
支払利息		767,446		837,368
融資関連費用		213,387		214,037
営業未収入金の増減額（△は増加）		8,829		88,955
未払消費税等の増減額（△は減少）		△300,700		△135,630
前払費用の増減額（△は増加）		△233,101		200,050
信託有形固定資産の売却による減少額		4,384,264		—
営業未払金の増減額（△は減少）		△118,779		82,396
未払金の増減額（△は減少）		27,500		△27,500
未払費用の増減額（△は減少）		△27,481		△59,755
前受金の増減額（△は減少）		18,571		13,879
長期前払費用の増減額（△は増加）		4,465		△89,887
その他		△21,531		25,217
小計		13,692,894		9,471,541
利息の受取額		114		1,725
利息の支払額		△749,958		△782,048
法人税等の支払額		△607		△851
営業活動によるキャッシュ・フロー		12,942,442		8,690,368
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△1,832,911		△1,383,348
投資有価証券の取得による支出		—		△306,696
無形固定資産の取得による支出		△1,501		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△729,219		△422,148
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		839,775		579,865
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,723,856		△1,532,327
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		17,362,858		15,836,200
長期借入金の返済による支出		△17,500,000		△12,000,000
投資法人債の償還による支出		—		△5,000,000
自己投資口の取得による支出		△5,999,850		—
分配金の支払額		△7,760,490		△7,417,868
その他		△24,824		△39,284
財務活動によるキャッシュ・フロー		△13,922,307		△8,620,952
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△2,703,722		△1,462,911
現金及び現金同等物の期首残高		25,548,373		22,844,650
現金及び現金同等物の期末残高		※1 22,844,650		※1 21,381,738

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>その他有価証券 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td style="text-align: right;">2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td style="text-align: right;">2～66年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">2～39年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">2～15年</td> </tr> </table> </p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについては社内における見込利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～70年	構築物	2～66年	機械及び装置	2～39年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	2～66年								
機械及び装置	2～39年								
工具、器具及び備品	2～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。</p> <p>(2) 固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人等に支払う固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：長期借入金</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は金融市場リスクの管理方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性判定の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理要件を満たしているものについては、有効性が確保されているものと判定します。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税及び地方消費税の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は各資産の取得原価に算入しています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
コミットメントライン契約の総額	21,000,000千円	21,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	21,000,000千円	21,000,000千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
総消却口数	15,340口	－口
消却総額	5,999,850千円	－千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 2023年12月1日 至 2024年5月31日		自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	13,291,901		13,365,136	
共益費収入	628,449		599,515	
駐車場収入	330,039		288,009	
その他賃貸収入	145,038	14,395,428	159,178	14,411,840
その他賃貸事業収入		1,024,822		1,296,513
不動産賃貸事業収益合計		15,420,251		15,708,353
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	1,343,273		1,334,008	
水道光熱費	1,075,809		1,313,936	
公租公課	1,375,190		1,498,277	
損害保険料	14,057		18,476	
修繕費	452,832		536,873	
減価償却費	1,524,793		1,562,950	
固定資産除却損	17,329		6,078	
その他賃貸事業費用	356,794	6,160,081	388,133	6,658,736
不動産賃貸事業費用合計		6,160,081		6,658,736
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		9,260,169		9,049,617

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

A-FLAG骨董通り		
不動産等売却収入	5,000,000	
不動産等売却原価	4,384,264	
その他売却費用	125,424	
不動産等売却益		490,311

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

※3. 主要投資主との取引

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日
営業取引によるもの				
営業収益		2,462,185		2,454,940

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		792,106口		792,106口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自	2023年12月1日 至 2024年5月31日	自	2024年6月1日 至 2024年11月30日
現金及び預金		18,331,673千円		16,841,625千円
信託現金及び信託預金		4,512,977千円		4,540,113千円
現金及び現金同等物		22,844,650千円		21,381,738千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に当たっては、借入れ、投資法人債の発行又は投資口の発行等により資金調達を行います。

資金調達においては資本を充実させ保守的な有利子負債を維持し、財務の安定性の確保及び金利上昇リスクの回避を目的とした有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しています。

また、一時的な余剰資金は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑み、原則として預金にて運用しています。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジする目的として行うことがあります。投機的な取引は行いません。

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性、換金性等を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得又は既存借入れのリファイナンス等を目的としたものです。預り敷金及び保証金はテナントからの預り金です。借入金、投資法人債、預り敷金及び保証金は、返済、償還又は返還時の流動性リスクに晒されていますが、月次での資金繰り予定表を作成し手許流動性を管理するとともに、借入金及び投資法人債については返済期限の分散化等によって流動性リスクの低減を図ること等で流動性リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は支払金利の上昇リスクに晒されていますが、一部についてデリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、金利の変動リスクを管理しています。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されていますが、定期的に発行体の財務状況等を把握しています。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、後記「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年5月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）1年内返済予定の投資法人債	7,000,000	7,026,919	26,919
（2）1年内返済予定の長期借入金	29,180,000	29,219,164	39,164
（3）投資法人債	20,700,000	20,085,404	△614,595
（4）長期借入金	208,970,000	206,146,029	△2,823,970
負債合計	265,850,000	262,477,518	△3,372,481
デリバティブ取引	6,253	6,253	—

2024年11月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、匿名組合出資持分は、次表には含めていません（注2）。「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するため、注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の投資法人債	2,000,000	2,008,263	8,263
(2) 1年内返済予定の長期借入金	36,880,000	36,914,415	34,415
(3) 投資法人債	20,700,000	20,086,516	△613,483
(4) 長期借入金	205,270,000	202,786,506	△2,483,493
負債合計	264,850,000	261,795,701	△3,054,298
デリバティブ取引	438	438	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

負債

(1) 1年内返済予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、元利金の合計額を当該投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています（但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。）。

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」を参照してください。

（注2）匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第4項（1）に定める事項を注記していません。当該出資の貸借対照表計上額は307,643千円です。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日（2024年5月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	7,000,000	2,000,000	1,000,000	—	—	17,700,000
長期借入金	29,180,000	36,520,000	35,000,000	29,450,000	25,210,000	82,790,000
合計	36,180,000	38,520,000	36,000,000	29,450,000	25,210,000	100,490,000

借入金及び投資法人債の決算日（2024年11月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,000,000	2,000,000	1,000,000	—	4,000,000	13,700,000
長期借入金	36,880,000	32,320,000	33,600,000	27,660,000	26,000,000	85,690,000
合計	38,880,000	34,320,000	34,600,000	27,660,000	30,000,000	99,390,000

（デリバティブ取引に関する注記）

① ヘッジ会計が適用されていないもの
 前期（2024年5月31日）
 該当事項はありません。

当期（2024年11月30日）
 該当事項はありません。

② ヘッジ会計が適用されているもの
 前期（2024年5月31日）
 ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,000,000	—	6,253	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	13,140,000	13,140,000	*	—

当期（2024年11月30日）
 ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	6,000,000	—	438	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	13,140,000	13,140,000	*	—

*金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項（注1）負債（4）を参照してください。）

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	－千円	13千円
繰延税金資産合計	－千円	13千円
繰延税金資産の純額	－千円	13千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2024年5月31日)	当期 (2024年11月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△34.35%
圧縮積立金取崩額	－%	2.90%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	11.28%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	80,390	信託預り敷金及び保証金	3,106,970
								預り敷金保証金の返還	28,067		
								賃料収入等	2,462,185	営業未収入金	225,028
										前受金	61,553

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主	東急不動産株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	57,551	不動産業	11.28%	なし	主要投資主及び不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	17,407	信託預り敷金及び保証金	3,078,935
								預り敷金保証金の返還	45,442		
								賃料収入等	2,454,940	営業未収入金	168,413
										前受金	95,787

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

2. 関連会社等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼 任等	事業 上の 関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	231,795	信託預り敷金及び保証金	6,609,992
								預り敷金保証金の返還	87,087		
								賃料収入等	4,357,380	営業未収入金	272,407
										前受金	9,689
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,191,207	その他未払費用	525,917

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	東急不動産SCマネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目16番3号	100	不動産管理業	-	なし	不動産の賃貸・管理	敷金保証金の預り	202,823	信託預り敷金及び保証金	6,731,085
								預り敷金保証金の返還	81,729		
								賃料収入等	4,464,268	営業未収入金	280,978
										前受金	4,716
主要投資主の子会社	東急不動産リート・マネジメント株式会社	東京都渋谷区道玄坂一丁目21番1号	200	投資運用業	-	なし	資産運用会社	資産運用報酬の支払	1,109,277	その他未払費用	443,313

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、都市型商業施設及び東京オフィスビル等を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期	当期
		自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	自 2024年6月1日 至 2024年11月30日
都市型商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	158,347,007	153,766,661
	期中増減額	△4,580,345	△200,582
	期末残高	153,766,661	153,566,078
	期末時価	181,571,000	181,541,000
東京オフィス	貸借対照表計上額		
	期首残高	280,486,010	280,215,832
	期中増減額	△270,177	△8,209
	期末残高	280,215,832	280,207,623
	期末時価	318,240,000	317,410,000
アクティビア・アカウント	貸借対照表計上額		
	期首残高	101,739,714	101,978,881
	期中増減額	239,166	38,087
	期末残高	101,978,881	102,016,969
	期末時価	128,870,000	131,520,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	540,572,731	535,961,375
	期中増減額	△4,611,356	△170,704
	期末残高	535,961,375	535,790,671
	期末時価	628,681,000	630,471,000

（注1） 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2） 当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費（1,562,950千円）の計上によるものです。

（注3） 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する当期の損益につきましては、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年12月1日 至 2024年5月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※1	外部顧客への売上高
不動産等の売却	5,000,000	※2 490,311
水道光熱費収入	885,168	885,168
その他	-	14,535,083
合計	5,885,168	15,910,563

※1 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

※2 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 ※	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	1,150,887	1,150,887
その他	-	14,557,466
合計	1,150,887	15,708,353

※企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
1口当たり純資産額	338,922円	338,066円
1口当たり当期純利益金額	9,283円	8,516円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数（前期 798,941口、当期 792,106口）で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2023年12月1日 至 2024年5月31日)	当期 (自 2024年6月1日 至 2024年11月30日)
当期純利益金額(千円)	7,416,814	6,745,650
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益金額(千円)	7,416,814	6,745,650
期中平均投資口数(口)	798,941	792,106

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、資産除去債務及びセグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期までにおける出資総額（純額）及び発行済投資口の総口数の異動は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（純額）（百万円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増加額	残高	増加口数	残高	
2011年9月7日	私募設立	200	200	400	400	(注1)
2012年6月12日	公募増資	90,834	91,034	204,100	204,500	(注2)
2012年7月10日	第三者割当増資	339	91,373	762	205,262	(注3)
2013年12月16日	公募増資	32,636	124,010	43,100	248,362	(注4)
2014年1月15日	第三者割当増資	2,044	126,054	2,700	251,062	(注5)
2014年12月17日	公募増資	22,800	148,855	24,050	275,112	(注6)
2015年1月8日	第三者割当増資	1,915	150,770	2,020	277,132	(注7)
2015年10月1日	投資口分割	—	150,770	277,132	554,264	(注8)
2015年12月15日	公募増資	19,152	169,922	41,870	596,134	(注9)
2016年1月6日	第三者割当増資	1,610	171,532	3,520	599,654	(注10)
2016年12月1日	公募増資	28,583	200,116	61,040	660,694	(注11)
2016年12月15日	第三者割当増資	2,116	202,233	4,520	665,214	(注12)
2017年12月13日	公募増資	13,793	216,026	31,090	696,304	(注13)
2017年12月26日	第三者割当増資	1,064	217,091	2,400	698,704	(注14)
2018年12月19日	公募増資	29,036	246,127	67,320	766,024	(注15)
2019年1月7日	第三者割当増資	2,242	248,370	5,200	771,224	(注16)
2021年9月7日	公募増資	21,496	269,867	49,030	820,254	(注17)
2021年9月28日	第三者割当増資	1,096	270,963	2,500	822,754	(注18)
2022年5月13日	消却	△3,999	266,963	△10,190	812,564	(注19)
2023年5月12日	消却	△1,999	264,963	△5,118	807,446	(注20)
2024年5月10日	消却	△5,999	258,964	△15,340	792,106	(注21)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて、本投資法人は設立されました。

(注2) 1口当たり発行価格460,000円（発行価額445,050円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価額445,050円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注4) 1口当たり発行価格782,925円（発行価額757,229円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額757,229円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注6) 1口当たり発行価格979,020円（発行価額948,051円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価額948,051円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注8) 2015年9月30日を基準日、2015年10月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注9) 1口当たり発行価格472,360円（発行価額457,418円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額457,418円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注11) 1口当たり発行価格483,326円（発行価額468,283円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額468,283円にて、野村証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

(注13) 1口当たり発行価格458,150円（発行価額443,657円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

- (注14) 1口当たり発行価額443,657円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注15) 1口当たり発行価格445,410円（発行価額431,320円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注16) 1口当たり発行価額431,320円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注17) 1口当たり発行価格452,760円（発行価額438,438円）にて新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注18) 1口当たり発行価額438,438円にて、野村證券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
- (注19) 2022年2月18日から2022年3月15日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,190口）については、2022年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年5月13日に消却しました。
- (注20) 2023年3月29日から2023年4月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（5,118口）については、2023年4月27日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2023年5月12日に消却しました。
- (注21) 2024年1月18日から2024年3月11日にかけて、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（15,340口）については、2024年4月24日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年5月10日に消却しました。
- (注22) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	分類	前期 (2024年5月31日現在)		当期 (2024年11月30日現在)	
		保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	種類別				
	都市型商業施設	153,766	27.4	153,566	27.4
	東京オフィス	280,215	49.9	280,207	50.0
	アクティビア・アカウント	101,978	18.2	102,016	18.2
	地域別				
	都心5区(注3)	329,510	58.7	329,429	58.8
	その他23区	48,550	8.6	48,589	8.7
	三大都市圏(注4)	145,932	26.0	145,913	26.0
	その他国内主要都市	11,967	2.1	11,857	2.1
	小計	535,961	95.4	535,790	95.6
不動産等計	535,961	95.4	535,790	95.6	
匿名組合出資持分(注5)	—	—	307	0.1	
預金・その他資産	25,831	4.6	24,112	4.3	
資産総額計(注6)	561,792	100.0	560,210	100.0	

	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)	金額(百万円)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額(注6、7)	293,330	52.2	292,425	52.2
純資産総額(注6)	268,462	47.8	267,784	47.8

(注1) 「保有総額」は、規約に定められた資産評価方法に従って、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）に基づいて記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「都心5区」とは、東京都千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、中京圏（愛知県）、近畿圏（大阪府・京都府・兵庫県）を意味します。以下同じです。

(注5) 合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分です。

(注6) 「資産総額」、「負債総額」及び「純資産総額」は、決算日時点の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

(注7) 「負債総額」には、敷金・保証金返還債務を含みます。

（2）投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末現在において保有する投資有価証券の主要銘柄は、以下のとおりです。

種類	地域	数量	銘柄名	帳簿価額 (千円)	評価額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
匿名組合出資持分	国内	—	合同会社京都インベストメントを営業者とする匿名組合出資持分	307,643	307,643	0.1

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 運用資産は、「御宿野乃京都七条」の不動産信託受益権です。

② 投資不動産物件

本投資法人が保有する信託不動産は後記「③ その他投資資産の主要なもの」に含めて記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの
 (ア) 不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が当期末において保有する資産に係る不動産信託受益権の物件名称、取得価格、当期末帳簿価格、期末算定価額、収益価格、投資比率は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、当期末現在のものです。

a. 保有資産の概要 ①

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格 (注4)					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万 円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
都市型 商業 施設	UR-1	東急プラザ表参道「オモカド」(注6)	45,000	44,421	60,675	60,675	2.6	60,600	2.3	2.6	8.3
	UR-3	キュープラザ恵比寿(注7)	8,430	8,053	11,400	11,500	3.2	11,300	3.4/3.3	3.4	1.6
	UR-5	京都烏丸パーキングビル	8,860	8,561	10,300	10,400	4.5	10,300	4.5	4.7	1.6
	UR-7	神戸旧居留地25番館	21,330	19,538	25,400	25,700	3.6	25,100	3.4	3.7	3.9
	UR-8	A-FLAG札幌	4,410	5,646	7,470	7,410	5.1	7,490	4.9	5.3	0.8
	UR-9	A-FLAG渋谷	6,370	6,381	7,910	8,020	3.8	7,860	3.6	4.0	1.2
	UR-10	キュープラザ心斎橋	13,350	13,320	14,100	14,800	3.4	13,800	3.2	3.6	2.5
	UR-12	A-FLAG美術館通り	4,700	4,737	4,300	4,400	3.2	4,190	3.0	3.4	0.9
	UR-13	A-FLAG代官山ウエスト	2,280	2,419	2,110	2,130	3.8	2,090	3.6	4.0	0.4
	UR-15	デックス東京ビーチ(注6)	12,740	12,948	10,976	11,711	4.0	10,682	3.8	4.2	2.4
	UR-17	キュープラザ原宿(注6)	13,200	13,273	11,200	11,400	2.8	11,040	2.5	2.9	2.4
	UR-18	A-FLAG西心斎橋	14,300	14,262	15,700	15,800	3.8	15,500	3.6	3.9	2.6
		小計	154,970	153,566	181,541	183,946	—	179,952	—	—	28.6
東京 オフ イス	TO-1	東急不動産恵比寿ビル	7,400	7,073	12,100	12,600	3.4	11,900	3.5	3.6	1.4
	TO-2	A-PLACE恵比寿南	9,640	9,433	16,700	16,000	3.3	17,000	3.4	3.5	1.8
	TO-3	A-PLACE代々木	4,070	3,764	5,070	5,150	3.6	4,990	3.4	3.8	0.8
	TO-4	A-PLACE青山	8,790	8,480	11,000	11,000	3.7	11,000	3.5	3.9	1.6
	TO-6	田町スクエア(底地)	2,338	2,362	3,000	3,150	3.2	2,940	3.6	3.4	0.4
	TO-7	A-PLACE池袋	3,990	3,546	5,680	5,730	3.7	5,620	3.5	3.8	0.7
	TO-8	A-PLACE新橋	5,650	5,661	7,230	7,340	3.4	7,120	3.2	3.5	1.0
	TO-9	A-PLACE五反田	5,730	5,240	7,780	7,930	3.3	7,620	3.1	3.5	1.1
	TO-10	A-PLACE品川	3,800	3,781	5,990	6,070	3.2	5,900	3.0	3.3	0.7
	TO-11	大崎ウィズタワー	10,690	10,135	14,100	14,300	3.2	14,000	2.9	3.3	2.0
	TO-12	汐留ビルディング(注6)	71,600	69,717	73,500	78,050	3.1	71,400	2.9	3.3	13.2
	TO-13	A-PLACE恵比寿東	7,072	6,866	7,850	7,970	3.4	7,720	3.2	3.6	1.3
	TO-14	A-PLACE渋谷金王	4,810	4,944	6,120	6,110	3.3	6,130	3.0	3.4	0.9
	TO-15	A-PLACE五反田駅前	7,280	7,592	7,960	7,940	3.5	7,970	3.2	3.6	1.3
	TO-16	A-PLACE品川東	18,800	18,676	18,000	19,400	3.6	17,400	3.4	3.8	3.5
TO-18	恵比寿プライムスクエア(注6)	30,700	31,186	32,600	33,252	3.2	32,028	3.0	3.4	5.7	

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 帳簿価格 (百万円) (注3)	期末 算定価額 (百万円) (注4)	収益価格（注4）					投資比率 (%) (注5)
						直接還元法		DCF法			
						直接還元 価格 (百万円)	直接還元 利回り (%)	DCF 価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	
東京 オフィス	T0-19	A-PLACE田町イースト	6,800	6,974	7,280	7,430	3.2	7,120	3.0	3.4	1.3
	T0-20	目黒東急ビル	16,300	16,498	16,300	16,300	3.1	16,300	2.8	3.1	3.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	18,400	18,497	19,300	19,600	3.4	19,000	3.2	3.6	3.4
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	8,800	8,985	9,150	9,230	3.1	9,070	2.8	3.2	1.6
	T0-23	霞が関東急ビル	30,600	30,789	30,700	31,700	3.2	30,300	3.3	3.4	5.6
	小計			283,260	280,207	317,410	326,252	—	312,528	—	—
アク ティ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモ ール（底地）（注8）	12,000	12,113	15,400	—	—	15,400	5.1	—	2.2
	AA-2	icotなかもず（注9）	8,500	7,963	12,800	13,300	4.8	12,600	4.8/4.7	5.0	1.6
	AA-4	icot溝の口	2,710	2,710	4,670	4,780	5.3	4,560	5.1	5.7	0.5
	AA-5	icot多摩センター	2,840	2,487	4,210	4,230	4.6	4,190	4.2	4.8	0.5
	AA-6	A-PLACE金山	6,980	5,854	8,730	8,840	4.7	8,610	4.5	4.9	1.3
	AA-7	大阪中之島ビル	11,100	11,967	18,900	19,000	3.4	18,700	3.2	3.5	2.0
	AA-8	icot大森	5,790	5,575	7,530	7,560	3.9	7,500	3.7	4.0	1.1
	AA-9	マーケットスクエア相模 原	4,820	4,429	5,040	5,060	5.2	5,020	5.0	5.4	0.9
	AA-10	梅田ゲートタワー	19,000	18,773	22,000	22,300	3.4	21,800	3.2	3.6	3.5
	AA-11	A-PLACE馬車道	3,930	4,006	5,110	5,240	4.6	4,970	4.3	4.8	0.7
	AA-12	コマースモール博多	6,100	6,211	5,830	5,810	4.6	5,840	4.3	4.7	1.1
	AA-13	A-PLACE心斎橋	19,800	19,923	21,300	21,600	3.5	20,900	3.3	3.7	3.7
	小計			103,570	102,016	131,520	117,720	—	130,090	—	—
合計			541,800	535,790	630,471	627,918	—	622,570	—	—	100.0

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産をUR（都市型商業施設を意味します。）、T0（東京オフィスを意味します。）及びAA（アクティビア・アカウントを意味します。）の3つに分類し、分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）を記載しています。
- (注3) 「当期末帳簿価格」は、当期末現在における各資産に係る減価償却後の帳簿価額を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
- (注4) 各物件の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、日本ヴァリュアーズ株式会社又はJLL森井鑑定株式会社に委託しており、「期末算定価額」及び「収益価格」には、当期末を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。
- (注5) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各資産の取得価格（消費税等その他の取得に係る諸費用を除きます。）の割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キューブラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。
- (注7) 「キューブラザ恵比寿」の割引率は、1年目から2年目は3.4%、3年目以降は3.3%です。
- (注8) あまがさきキューズモール（底地）について、一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書においては、「当該事業用定期借地権の有期性を勘案のうえ、一期間の純収益を還元利回りで還元する直接還元法は適用せず、DCF法により収益価格を試算する。」との見解が示されており、「直接還元価格」及び「直接還元利回り」の記載はありません。また、「対象不動産は事業用定期借地権が付着した底地であり、契約期間終了時には契約は更新されず、再契約を行わない限り、更地として所有者に復帰することから、更地が所有者に復帰することを想定し、価格時点における更地価格をもって分析期間末の売却価格と査定した」との見解が示されており、「最終還元利回り」の記載はありません。
- (注9) 「icotなかもず」の割引率は、1年目から3年目は4.8%、4年目以降は4.7%です。

b. 保有資産の概要 ②

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
都市型 商業 施設	UR-1	東急ブラザ表参道 「オモカド」(注8)	東京都渋谷区	2012年 3月14日	23	1,919	1,407	5,154.14	5,154.14	100.0
	UR-3	キューブラザ恵比 寿	東京都渋谷区	2008年 8月20日	4	484	381	4,024.88	4,024.88	100.0
	UR-5	京都烏丸パーキン グビル	京都府京都市	2006年 7月24日	2	(注9)	(注9)	21,616.04	21,616.04	100.0
	UR-7	神戸旧居留地25番 館	兵庫県神戸市	2010年 1月31日	8	1,102	1,399	19,629.09	18,996.93	96.8
	UR-8	A-FLAG札幌	北海道札幌市	1980年 5月23日	15	727	127	21,229.16	21,229.16	100.0
	UR-9	A-FLAG渋谷	東京都渋谷区	1988年 6月29日	2	420	179	3,403.07	3,403.07	100.0
	UR-10	キューブラザ心齋 橋	大阪府大阪市	2007年 11月16日	6	512	433	2,820.23	2,820.23	100.0
	UR-12	A-FLAG美術館通り	東京都港区	1998年 12月1日	4	205	206	1,994.65	1,994.65	100.0
	UR-13	A-FLAG代官山ウエ スト	東京都渋谷区	1992年 4月21日	1	(注9)	(注9)	2,579.08	2,579.08	100.0
	UR-15	デックス東京ビー チ(注8)	東京都港区	1996年 6月20日	80	531	440	16,119.47	15,858.34	98.4
	UR-17	キューブラザ原宿 (注8)	東京都渋谷区	2015年 3月5日	15	421	368	3,378.49	3,317.14	98.2
	UR-18	A-FLAG西心齋橋	大阪府大阪市	2022年 3月14日	1	665	333	13,680.84	13,680.84	100.0
		小計			—	161	—	—	115,629.14	114,674.50
東京 オフ イス	T0-1	東急不動産恵比寿 ビル	東京都渋谷区	1993年 3月5日	12	586	476	7,342.60	7,034.50	95.8
	T0-2	A-PLACE恵比寿南	東京都渋谷区	1995年 1月31日	7	848	802	7,950.49	7,950.49	100.0
	T0-3	A-PLACE代々木	東京都渋谷区	2007年 2月22日	5	261	241	3,106.17	3,106.17	100.0
	T0-4	A-PLACE青山	東京都港区	1966年 9月6日	8	581	574	7,303.69	6,917.83	94.7
	T0-6	田町スクエア(底 地)	東京都港区	—	1	125	—	1,287.96	1,287.96	100.0
	T0-7	A-PLACE池袋	東京都豊島区	2011年 10月13日	1	(注9)	(注9)	3,409.73	3,409.73	100.0
	T0-8	A-PLACE新橋	東京都港区	1999年 3月4日	13	366	300	5,054.18	5,054.18	100.0
	T0-9	A-PLACE五反田	東京都品川区	2012年 2月27日	13	373	358	4,028.69	4,028.69	100.0
	T0-10	A-PLACE品川	東京都港区	1991年 9月20日	8	273	262	2,986.36	2,986.36	100.0
	T0-11	大崎ウィズタワー	東京都品川区	2014年 1月10日	6	686	686	7,193.28	7,193.28	100.0
	T0-12	汐留ビルディング (注8)	東京都港区	2007年 12月14日	49	2,862	2,610	28,136.05	27,658.29	98.3
	T0-13	A-PLACE恵比寿東	東京都渋谷区	1992年 1月10日	9	362	280	4,010.69	4,010.69	100.0
	T0-14	A-PLACE渋谷金王	東京都渋谷区	1992年 3月18日	5	280	214	3,010.53	3,010.53	100.0
	T0-15	A-PLACE五反田駅 前	東京都品川区	1993年 11月30日	12	410	342	4,333.64	4,333.64	100.0
	T0-16	A-PLACE品川東	東京都港区	1985年8月31日 (本館) 1999年9月13日 (別館)	11	922	890	14,517.11	14,517.11	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注5)	総賃貸 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
東京 オ フ イ ス	T0-18	恵比寿プライムスクエア (注8)	東京都渋谷区	1997年 1月31日	115	1,497	1,166	18,059.66	17,259.68	95.6
	T0-19	A-PLACE田町イースト	東京都港区	2003年 4月9日	24	330	313	4,288.88	4,288.88	100.0
	T0-20	目黒東急ビル	東京都品川区	2002年 12月24日	8	626	609	6,993.70	6,993.70	100.0
	T0-21	キューブラザ新宿三丁目	東京都新宿区	1992年 9月24日	6	807	552	4,528.01	4,528.01	100.0
	T0-22	A-PLACE渋谷南平台	東京都渋谷区	1989年 7月31日	11	384	342	4,376.17	4,376.17	100.0
	T0-23	霞が関東急ビル	東京都千代田区	2010年 10月20日	25	1,220	713	12,023.76	12,023.76	100.0
	小計				—	349	—	—	153,941.35	151,969.65
ア ク テ ィ ビ ア ・ ア カ ウ ン ト	AA-1	あまがさきキューズモール(底地)	兵庫県尼崎市	—	1	720	341	27,465.44	27,465.44	100.0
	AA-2	icotなかもず	大阪府堺市	2007年 6月27日	2	620	430	28,098.02	28,098.02	100.0
	AA-4	icot溝の口	神奈川県川崎市	1998年 7月15日	1	(注9)	188	14,032.05	14,032.05	100.0
	AA-5	icot多摩センター	東京都多摩市	2006年 3月7日	10	237	233	5,181.58	5,181.58	100.0
	AA-6	A-PLACE金山	愛知県名古屋	2009年 2月10日	19	544	459	9,314.90	9,314.90	100.0
	AA-7	大阪中之島ビル	大阪府大阪市	1984年 3月5日	38	1,024	842	20,091.83	19,775.08	98.4
	AA-8	icot大森	東京都大田区	2007年 3月6日	8	388	357	6,209.78 (注10)	6,209.78 (注10)	100.0
	AA-9	マーケットスクエア相模原	神奈川県相模原市	2014年 6月13日	3	(注9)	(注9)	15,152.42	15,152.42	100.0
	AA-10	梅田ゲートタワー	大阪府大阪市	2010年 1月15日	21	1,011	802	13,513.73	13,513.73	100.0
	AA-11	A-PLACE馬車道	神奈川県横浜市	1975年 5月31日	37	346	274	9,710.91	9,710.91	100.0
	AA-12	コマースシャルモール博多	福岡県福岡市	2005年 11月3日	17	337	164	9,612.88	9,553.03	99.4
	AA-13	A-PLACE心齋橋	大阪府大阪市	1986年 4月22日	21	1,096	927	15,892.27	15,892.27	100.0
	小計				—	178	—	—	174,275.81	173,899.21
合計				—	688	—	—	443,846.30	440,543.36	99.3

(注1) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。主たる建物が複数ある場合は、登記簿上一番古い年月日を記載しています。底地のみを取得する場合、記載を省略します(底地とは、借地権等に基づき建物が建築されている場合の敷地部分をいいます。以下同じです。)。但し、「A-PLACE新橋」及び「A-FLAG渋谷」については、検査済証における工事完了検査年月日を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。但し、底地物件については、底地賃借人の総数を記載しています。

(注3) 「総賃料収入(年間)」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、当期末現在における各資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額。)(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載し、底地物件については、当期末現在における各資産に係る賃貸借契約に表示された底地に係る年間賃料の金額(消費税は含みません。)につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「総賃貸可能面積」は、各保有資産のうち底地以外の物件については、当期末現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載し、各保有資産のうち底地物件については、当期末現在における各保有資産に係る底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

- (注6) 「総賃貸面積」は、当期末現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。
- (注7) 「稼働率」は、当期末現在における各保有資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。また、各小計及び合計欄は、各保有資産に係る総賃貸可能面積の合計に対して総賃貸面積の合計が占める割合を示しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する数値を記載しています。但し、「テナント数」には、一棟全体のテナント数を記載しています。
- (注9) テナントの承諾が得られていないため開示していません。
- (注10) 「icot大森」の総賃貸可能面積及び総賃貸面積については、外部駐輪場の一部（約21㎡）と2階共用部の一部（約28㎡）を含めて算定しています。
- (注11) 上表において、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、当期末現在において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「テナント数」「総賃料収入（年間）」「敷金・保証金」「総賃貸面積」「稼働率」を記載しています。以下同じです。

(イ) 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定

当期末現在において、本投資法人がその当期末保有資産につき、計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場2号機 3号機改修工事	自 2025年 7月 至 2025年 11月	324	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅰ期）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	312	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅱ期）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	312	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅲ期）	自 2027年 6月 至 2027年 11月	312	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	空調設備更新工事（Ⅳ期）	自 2027年 12月 至 2028年 5月	312	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事（第4期）	自 2024年 12月 至 2025年 2月	224	-	4
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新（第2期）	自 2024年 10月 至 2024年 12月	184	-	-
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	外壁大規模改修工事	自 2027年 12月 至 2028年 5月	146	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	1～5号機エレベーター制御リニューアル工事（第1期）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	141	-	-
梅田ゲートタワー (大阪府大阪市)	外壁改修工事	自 2025年 12月 至 2028年 5月	139	-	-
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機（EHP）・給排気ファン更新（9F、10F、17FゾーンA）	自 2026年 1月 至 2026年 4月	130	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新（Ⅰ期）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	130	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新（Ⅱ期）	自 2025年 12月 至 2026年 5月	130	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	中央監視盤更新	自 2025年 3月 至 2025年 11月	121	-	-
目黒東急ビル (東京都品川区)	大規模修繕	自 2025年 12月 至 2026年 5月	120	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空気調和機更新（3フロア）	自 2027年 6月 至 2027年 11月	109 (注)	-	-
A-PLACE品川 (東京都港区)	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年 11月	104	-	-
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機（EHP）・給排気ファン更新（B2、B1、3F、16F、17FゾーンD）	自 2026年 6月 至 2026年 8月	102	-	-
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 2026年 6月 至 2026年 11月	100	-	-
A-PLACE馬車道 (神奈川県横浜市)	空調設備更新（Ⅲ期）	自 2026年 8月 至 2026年 11月	100	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2028年 12月 至 2029年 1月	95 (注)	-	-
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機（EHP）・給排気ファン更新（12F、13F、17FゾーンE）	自 2025年 6月 至 2025年 7月	92	-	-
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	空調機（EHP）・給排気ファン更新（10F、11F、17FゾーンC）	自 2025年 1月 至 2025年 2月	91	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	1～5号機エレベーター制御リニューアル工事（第2期）	自 2025年 12月 至 2026年 3月	89	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新（Ⅰ期）	自 2025年 12月 至 2026年 5月	84	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新（Ⅲ期）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	83	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	空調設備更新（Ⅱ期）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	82	-	-

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
A-PLACE恵比寿南 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2026年 6月 至 2026年 11月	81	-	-
A-PLACE青山 (東京都港区)	大規模修繕	自 2025年 1月 至 2025年 5月	80	-	-
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	防災監視盤更新工事（自火報関連）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	77	-	-
A-PLACE代々木 (東京都渋谷区)	大規模修繕	自 2026年 6月 至 2026年 11月	74	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	30周年リニューアル工事	自 2025年 12月 至 2026年 5月	73 (注)	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(3/7期)	自 2026年 6月 至 2027年 2月	73 (注)	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(II期)	自 2025年 1月 至 2025年 5月	72 (注)	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2025年 12月 至 2026年 5月	72 (注)	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	72 (注)	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	72 (注)	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	70 (注)	-	-
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調設備更新（2フロア）	自 2025年 2月 至 2025年 5月	67 (注)	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(第2期)	自 2025年 7月 至 2026年 2月	66 (注)	-	-
A-PLACE青山 (東京都港区)	エレベーター制御リニューアル	自 2024年 10月 至 2024年 12月	65	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2029年 12月 至 2030年 1月	65 (注)	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	駐車場1・4号機改修工事	自 2026年 6月 至 2026年 11月	61	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル（28期・3フロア）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	60	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル（29期・3フロア）	自 2025年 12月 至 2026年 5月	60	-	-
東急不動産恵比寿ビル (東京都渋谷区)	トイレリニューアル（30期・3フロア）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	60	-	-
汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視装置更新工事(第1期)	自 2024年 6月 至 2025年 2月	60 (注)	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2027年 12月 至 2028年 1月	60 (注)	-	-
A-FLAG札幌 (北海道札幌市)	パッケージエアコン（EHP-1、2、3） 更新工事	自 2025年 6月 至 2025年 11月	55	-	-
A-PLACE恵比寿東 (東京都渋谷区)	エレベーター制御リニューアル	自 2025年 6月 至 2025年 8月	53	-	-
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレ改修（II期）	自 2025年 1月 至 2025年 5月	52	-	-
A-PLACE五反田駅前 (東京都品川区)	エレベーター更新	自 2027年 12月 至 2028年 5月	52	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(IV期)（支払2 回目）	自 2026年 10月 至 2027年 3月	50 (注)	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(VI期)（支払1 回目）	自 2030年 1月 至 2030年 5月	49 (注)	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(B1階、1階)	自 2024年 12月 至 2025年 5月	41	-	-
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2階、3階)	自 2025年 12月 至 2026年 5月	41	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2026年 12月 至 2027年 1月	38 (注)	-	-
デックス東京ビーチ (東京都港区)	機械警備更新	自 2024年 11月 至 2025年 2月	31 (注)	-	-

不動産等の名称 (所在地)	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
デックス東京ビーチ (東京都港区)	外調機・空調機更新	自 2025年 11月 至 2025年 12月	31 (注)	—	—
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	専有部 3フロア照明LED化工事	自 2024年 12月 至 2025年 5月	30	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事（2フロア分）	自 2025年 6月 至 2025年 11月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事（2フロア分）	自 2025年 12月 至 2026年 5月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事（2フロア分）	自 2026年 6月 至 2026年 11月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事（2フロア分）	自 2026年 12月 至 2027年 5月	28	—	—
A-PLACE心斎橋 (大阪府大阪市)	照明LED化工事（2フロア分）	自 2027年 6月 至 2027年 11月	28	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(V期)	自 2027年 5月 至 2027年 7月	24 (注)	—	—
A-FLAG渋谷 (東京都渋谷区)	空調機更新工事(4階)	自 2025年 6月 至 2025年 11月	21	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(Ⅲ期)	自 2026年 1月 至 2026年 2月	19 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(VI期)(支払2 回目)	自 2030年 6月 至 2030年 7月	15 (注)	—	—
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(IV期)(支払1 回目)	自 2026年 9月 至 2026年 11月	9 (注)	—	—

(注) 「デックス東京ビーチ」、「恵比寿プライムスクエア」及び「汐留ビルディング」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合（49%、51%及び35%）に相当する数値を記載しています。

b. 期中の資本的支出

本投資法人の当期末保有資産において、当期中に本投資法人が実施した資本的支出に該当する工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,408百万円であり、当期に費用処理された修繕費536百万円と合わせ1,945百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額 (百万円)
大阪中之島ビル (大阪府大阪市)	空調改修工事(3期工事)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	408
目黒東急ビル (東京都品川区)	空調・LED更新(第1期)	自 2024年 4月 至 2024年 6月	175
A-PLACE渋谷南平台 (東京都渋谷区)	北棟空調設備改修	自 2024年 6月 至 2024年 11月	118
神戸旧居留地25番館 (兵庫県神戸市)	EHP・給排気ファン更新(8F、9F、17FゾーンB)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	77
恵比寿プライムスクエア (東京都渋谷区)	空調機更新工事(2フロア)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	63 (注)
A-PLACE青山 (東京都港区)	トイレ改修(I期)	自 2024年 6月 至 2024年 9月	39
デックス東京ビーチ (東京都港区)	ファンコイルユニット更新(I期)	自 2024年 6月 至 2024年 11月	35 (注)
A-PLACE渋谷金王 (東京都渋谷区)	エレベーター更新	自 2024年 5月 至 2024年 7月	34
その他			456
合計			1,408

(注) 「デックス東京ビーチ」及び「恵比寿プライムスクエア」に係る工事金額は、本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分割合(49%及び51%)に相当する数値を記載しています。

(ウ) 主要なテナントに関する情報

a. 主要なテナントの概要

下表は、当期末保有資産につき、当期末現在の情報をもとに、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。なお、下表のテナントとの契約形態は、普通賃貸借契約です。

本投資法人は、保有資産の一部につき、株式会社東急コミュニティー及び東急不動産SCマネジメント株式会社をマスターリース会社として、エンドテナントに転貸することを目的とする賃貸借契約（マスターリース契約）を締結しています。下表は、マスターリース契約を締結した主要なテナントに関する情報を、当期末現在の情報をもとに記載したものです。なお、本投資法人が当該マスターリース会社から収受する賃料は、マスターリース会社が転借人（エンドテナント）から収受する賃料と同額となっており（パススルー型マスターリース）、賃料の保証はされていません。

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
株式会社東急 コミュニティー	不動産管 理業	東急不動産恵比寿ビル	7,034.50	586	476	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿南	7,950.49	848	802	2025年5月31日
		A-PLACE代々木	3,106.17	261	241	2025年5月31日
		A-PLACE青山	6,917.83	581	574	2025年5月31日
		A-PLACE池袋	3,409.73	(注5)	(注5)	2025年5月31日
		A-PLACE新橋	5,054.18	366	300	2025年5月31日
		A-PLACE五反田	4,028.69	373	358	2025年5月31日
		A-PLACE品川	2,986.36	273	262	2025年5月31日
		大崎ウィズタワー	7,193.28	686	686	2025年5月31日
		A-PLACE恵比寿東	4,010.69	362	280	2025年5月31日
		A-PLACE渋谷金王	3,010.53	280	214	2025年9月30日
		A-PLACE五反田駅前	4,333.64	410	342	2026年6月30日
		A-PLACE品川東	14,517.11	922	890	2027年3月31日
		恵比寿プライムスクエア (注6)	14,224.67	1,297	1,139	2030年1月31日
		A-PLACE田町イースト	4,288.88	330	313	2031年10月31日
		A-PLACE渋谷南平台	4,376.17	384	342	2031年9月30日
		A-PLACE金山	9,314.90	544	459	2025年5月31日
		大阪中之島ビル	19,775.08	1,024	842	2026年11月30日
		梅田ゲートタワー	13,513.73	1,011	802	2028年4月30日
		A-PLACE馬車道	9,710.91	346	274	2026年10月31日
コマーシャルモール博多	9,553.03	337	164	2027年3月31日		
A-PLACE心齋橋	15,892.27	1,096	927	2031年12月31日		
		合計	174,202.84	—	—	—

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注2)	敷金・保証金 (百万円) (注3)	契約満了日 (注4)
東急不動産SC マネジメント株式会社	不動産管 理業	キュープラザ恵比寿	4,024.88	484	381	2026年6月30日
		京都烏丸パーキングビル	21,616.04	(注5)	(注5)	2026年11月30日
		神戸旧居留地25番館	18,996.93	1,102	1,399	2025年8月31日
		A-FLAG札幌	21,229.16	727	127	2025年12月31日
		A-FLAG渋谷	3,403.07	420	179	2025年12月31日
		キュープラザ心齋橋	2,820.23	512	433	2025年12月31日
		A-FLAG美術館通り	1,994.65	205	206	2026年12月31日
		A-FLAG代官山ウエスト	2,579.08	(注5)	(注5)	2026年12月31日
		デックス東京ビーチ(注6)	15,858.34	531	440	2028年1月31日
		キュープラザ原宿(注6)	3,317.14	421	368	2029年1月31日
		キュープラザ新宿三丁目	4,528.01	807	552	2031年9月30日
		icotなかもず	28,098.02	620	430	2026年6月30日
		icot溝の口	14,032.05	(注5)	188	2026年6月30日
		icot多摩センター	5,181.58	237	233	2026年11月30日
		icot大森	6,209.78	388	357	2025年12月31日
		マーケットスクエア相模原	15,152.42	(注5)	(注5)	2025年1月31日
		合計		169,041.38	—	—

(注1) 「賃貸面積」は、テナントがマスターリース会社兼転貸人となる各物件の建物につき、当期末現在におけるマスターリース会社とのマスターリース契約に表示された賃貸面積のうちエンドテナントへの賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第2位未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「総賃料収入(年間)」は、テナントとの間で締結されているマスターリース契約上、テナントが支払うマスターリース賃料がエンドテナントからテナントに対して支払われる賃料と同額となっている物件については、当期末現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り、)における月間賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限り、歩合賃料は含みません。また、同日現在のフリーレント、レントホリデー及び一時的な賃料の減額は考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注3) 「敷金・保証金」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件については、当期末現在におけるエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に基づき必要とされる敷金・保証金(同日現在で入居済みの貸室に係る賃貸借契約に基づく敷金又は保証金に限り、)の合計額につき百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「契約満了日」は、テナントがマスターリース会社として転貸人となっている物件を含め、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。なお、マスターリース会社たる上記主要なテナントとのマスターリース契約の更改方法については、賃貸借期間満了の3ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人が書面により更新を拒絶する旨の意思表示をしない場合には、同一条件により更に2年間継続するものとされており、その後も同様となります。

(注5) テナントの承諾が得られていないため開示していません。

(注6) 「恵比寿プライムスクエア」、「デックス東京ビーチ」及び「キュープラザ原宿」は、準共有持分割合(それぞれ51%、49%及び60%)に相当する数値を記載しています。

b. 賃貸面積上位10位エンドテナント

本投資法人の保有資産につき、当期末現在、ポートフォリオ全体に対し賃貸面積上位10位を占めるエンドテナントは、以下のとおりです。

エンドテナント名	物件名称	総賃貸面積 (㎡) (注1)	契約満了日	契約形態 (注2)
三井住友信託銀行株式会社（注3）	田町スクエア（底地） あまがさきキューズモール（底地）	28,753.40 (注4)	2074年5月31日 2042年1月31日	普通借地権設定契約 事業用定期賃貸借契約
コーナン商事株式会社	icotなかもず	26,529.03	2047年7月11日	定期建物賃貸借契約
タイムズ24株式会社	京都烏丸パーキングビル	21,224.14	—	定期建物賃貸借契約
株式会社東急ホテルズ	A-FLAG札幌	18,891.39	2027年3月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社Plan・Do・See	神戸旧居留地25番館	14,582.67	2051年2月28日	定期建物賃貸借契約
株式会社エディオン	icot溝の口	14,032.05	2043年7月24日	定期建物賃貸借契約
東急リゾーツ&ステイ株式会社	A-FLAG西心齋橋	13,680.84	2037年10月31日	定期建物賃貸借契約
株式会社ケーズホールディングス	マーケットスクエア相模原	11,863.92	2034年6月30日	定期建物賃貸借契約
株式会社三菱UFJ銀行	icotなかもず icot多摩センター A-PLACE金山	5,609.11	—	—
CAセガジョイポリス株式会社	デックス東京ビーチ	4,911.63	2036年7月31日	定期建物賃貸借契約

(注1) 「総賃貸面積」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお「デックス東京ビーチ」については、当期末現在における準共有持分割合（49%）に相当する数値に基づき記載しています。

(注2) 「契約形態」は、当期末現在におけるエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された契約形態を記載しています。

(注3) 賃借人は、底地上の建物についての信託受託者であり、当該信託の受益者は東急不動産株式会社です。

(注4) 「田町スクエア（底地）」及び「あまがさきキューズモール（底地）」は底地の面積を記載しています。

(注5) 「—」とされている箇所はテナントの承諾が得られていないため開示していません。

(エ) 賃貸借の概況及び損益状況

第26期（自 2024年6月1日 至 2024年11月30日）

(単位：千円)

物件番号	UR-1	UR-3	UR-5	UR-7	UR-8
物件名称	東急プラザ表参道 「オモカド」 (注1)	キュープラザ 恵比寿	京都烏丸 パーキングビル	神戸旧居留地25番館	A-FLAG札幌
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	1,050,874	279,316	(注2)	559,873	489,623
賃貸事業収入	1,006,453	242,444	(注2)	489,315	401,914
その他賃貸事業収入	44,421	36,872	(注2)	70,557	87,709
②賃貸事業費用	276,568	75,427	55,641	226,476	229,858
管理業務費	98,552	16,365	3,619	62,434	93,150
水道光熱費	41,135	33,096	—	66,814	87,147
公租公課	87,312	10,134	49,779	53,696	32,848
損害保険料	360	137	281	1,261	1,151
修繕費	4,072	1,226	864	39,304	6,528
その他賃貸事業費用	45,135	14,468	1,095	2,964	9,032
③NOI (①-②)	774,305	203,888	(注2)	333,396	259,765
④減価償却費等 (注3)	60,356	19,220	16,668	133,273	118,373
賃貸事業損益 (③-④)	713,949	184,667	(注2)	200,122	141,391

(単位：千円)

物件番号	UR-9	UR-10	UR-12	UR-13	UR-15
物件名称	A-FLAG渋谷	キュープラザ心斎橋	A-FLAG 美術館通り	A-FLAG 代官山ウエスト	デックス東京ビーチ (注1)
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	229,259	279,277	105,235	(注2)	618,996
賃貸事業収入	209,911	257,130	93,995	(注2)	465,897
その他賃貸事業収入	19,347	22,146	11,239	(注2)	153,098
②賃貸事業費用	46,977	54,851	42,964	35,319	383,916
管理業務費	13,969	9,816	3,657	7,856	105,570
水道光熱費	14,505	19,440	10,190	427	126,701
公租公課	13,721	21,135	2,052	16,910	63,191
損害保険料	97	124	66	125	848
修繕費	2,248	1,040	2,850	2,869	24,433
その他賃貸事業費用	2,436	3,294	24,146	7,131	63,170
③NOI (①-②)	182,281	224,425	62,270	(注2)	235,079
④減価償却費等 (注3)	12,614	15,195	7,662	5,863	31,024
賃貸事業損益 (③-④)	169,667	209,230	54,608	(注2)	204,055

（単位：千円）

物件番号	UR-17	UR-18	T0-1	T0-2	T0-3
物件名称	キュープラザ原宿 (注1)	A-FLAG西心斎橋	東急不動産 恵比寿ビル	A-PLACE 恵比寿南	A-PLACE代々木
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	229,905	332,550	335,003	449,853	142,534
賃貸事業収入	211,120	332,550	316,194	428,184	134,238
その他賃貸事業収入	18,785	—	18,808	21,668	8,296
②賃貸事業費用	96,635	29,853	81,755	119,176	44,695
管理業務費	19,196	—	25,235	40,492	10,499
水道光熱費	18,492	—	20,131	29,417	13,311
公租公課	46,889	26,972	18,184	36,015	12,256
損害保険料	149	545	357	450	149
修繕費	6,255	—	4,089	7,327	5,550
その他賃貸事業費用	5,651	2,335	13,756	5,473	2,927
③NOI（①－②）	133,270	302,696	253,247	330,677	97,839
④減価償却費等（注3）	7,041	45,141	47,967	37,189	14,060
賃貸事業損益（③－④）	126,229	257,555	205,280	293,487	83,779

（単位：千円）

物件番号	T0-4	T0-6	T0-7	T0-8	T0-9
物件名称	A-PLACE青山	田町スクエア (底地)	A-PLACE池袋	A-PLACE新橋	A-PLACE五反田
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	279,512	62,502	(注2)	206,594	200,751
賃貸事業収入	261,686	62,502	(注2)	192,076	187,956
その他賃貸事業収入	17,825	—	(注2)	14,517	12,794
②賃貸事業費用	85,589	11,863	55,601	71,201	52,639
管理業務費	18,248	—	10,963	17,200	14,681
水道光熱費	21,324	—	16,510	15,281	15,225
公租公課	28,410	11,607	12,019	17,281	15,396
損害保険料	331	—	149	294	211
修繕費	10,957	—	11,022	7,914	3,059
その他賃貸事業費用	6,316	256	4,936	13,228	4,065
③NOI（①－②）	193,922	50,638	(注2)	135,393	148,111
④減価償却費等（注3）	26,855	—	22,556	24,169	27,682
賃貸事業損益（③－④）	167,067	50,638	(注2)	111,223	120,428

（単位：千円）

物件番号	T0-10	T0-11	T0-12	T0-13	T0-14
物件名称	A-PLACE品川	大崎ウィズタワー	汐留ビルディング (注1)	A-PLACE恵比寿東	A-PLACE渋谷金王
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	133,588	358,348	1,391,624	188,622	137,743
賃貸事業収入	127,587	344,367	1,310,440	178,080	132,936
その他賃貸事業収入	6,001	13,981	81,184	10,541	4,806
②賃貸事業費用	47,341	158,275	430,969	45,332	41,629
管理業務費	10,137	115,132	104,739	12,506	15,862
水道光熱費	6,903	12,718	120,390	10,983	6,405
公租公課	13,274	27,208	140,745	15,938	10,665
損害保険料	145	578	879	208	141
修繕費	11,865	—	36,504	2,865	4,695
その他賃貸事業費用	5,013	2,636	27,710	2,829	3,858
③NOI（①－②）	86,247	200,073	960,655	143,289	96,113
④減価償却費等（注3）	11,598	47,226	161,559	23,860	16,510
賃貸事業損益（③－④）	74,649	152,846	799,095	119,429	79,602

（単位：千円）

物件番号	T0-15	T0-16	T0-18	T0-19	T0-20
物件名称	A-PLACE 五反田駅前	A-PLACE品川東	恵比寿プライムスクエ ア（注1）	A-PLACE田町イースト	目黒東急ビル
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	208,584	412,564	833,050	176,608	320,607
賃貸事業収入	197,043	355,540	723,108	167,676	302,340
その他賃貸事業収入	11,540	57,023	109,942	8,932	18,266
②賃貸事業費用	79,184	170,567	331,156	57,568	125,198
管理業務費	15,161	43,857	65,975	14,033	27,539
水道光熱費	14,034	51,430	126,177	10,496	18,332
公租公課	21,243	55,791	73,475	16,096	19,447
損害保険料	226	852	1,107	254	347
修繕費	15,956	14,877	47,259	14,829	55,024
その他賃貸事業費用	12,562	3,757	17,160	1,857	4,506
③NOI（①－②）	129,399	241,996	501,894	119,040	195,408
④減価償却費等（注3）	16,702	34,013	55,525	14,506	24,439
賃貸事業損益（③－④）	112,697	207,982	446,369	104,533	170,969

（単位：千円）

物件番号	T0-21	T0-22	T0-23	AA-1	AA-2
物件名称	キュープラザ新宿三丁目	A-PLACE渋谷南平台	霞が関東急ビル	あまがさきキューズモール（底地）	icotなかもず
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	459,527	210,222	656,677	364,278	311,080
貸貸事業収入	369,562	198,249	611,346	364,278	311,050
その他貸貸事業収入	89,965	11,972	45,330	—	30
②貸貸事業費用	104,322	84,976	184,897	63,910	45,527
管理業務費	21,543	15,008	47,490	—	5,732
水道光熱費	25,549	18,085	42,914	—	30
公租公課	54,372	23,899	68,343	63,653	34,472
損害保険料	259	258	766	—	409
修繕費	144	24,997	13,290	—	3,908
その他貸貸事業費用	2,453	2,727	12,092	256	973
③NOI（①－②）	355,204	125,246	471,779	300,368	265,553
④減価償却費等（注3）	5,809	5,445	34,206	—	38,734
貸貸事業損益（③－④）	349,395	119,800	437,572	300,368	226,818

（単位：千円）

物件番号	AA-4	AA-5	AA-6	AA-7	AA-8
物件名称	icot溝の口	icot多摩センター	A-PLACE金山	大阪中之島ビル	icot大森
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①貸貸事業収益	（注2）	145,686	302,685	549,575	239,383
貸貸事業収入	（注2）	135,017	279,668	526,416	202,800
その他貸貸事業収入	（注2）	10,668	23,016	23,158	36,582
②貸貸事業費用	14,154	46,474	117,062	263,650	63,147
管理業務費	2,979	18,133	26,669	62,745	8,547
水道光熱費	—	14,632	30,261	51,851	33,313
公租公課	10,223	11,691	31,241	61,178	13,823
損害保険料	177	275	453	1,325	183
修繕費	—	620	16,105	77,839	5,202
その他貸貸事業費用	774	1,120	12,330	8,711	2,076
③NOI（①－②）	（注2）	99,211	185,622	285,924	176,235
④減価償却費等（注3）	10,204	20,587	56,566	120,841	19,272
貸貸事業損益（③－④）	（注2）	78,624	129,055	165,082	156,963

（単位：千円）

物件番号	AA-9	AA-10	AA-11	AA-12	AA-13
物件名称	マーケットスクエア相模原	梅田ゲートタワー	A-PLACE馬車道	コマーシャルモール博多	A-PLACE心齋橋
第26期中の営業日数	183	183	183	183	183
①賃貸事業収益	(注2)	556,050	201,850	229,352	596,836
賃貸事業収入	(注2)	517,450	181,536	177,943	554,083
その他賃貸事業収入	(注2)	38,599	20,313	51,408	42,752
②賃貸事業費用	42,370	128,063	100,675	79,247	186,986
管理業務費	16,202	33,278	19,894	21,303	38,019
水道光熱費	8,743	38,530	28,669	29,850	64,475
公租公課	13,921	38,360	19,122	11,266	73,001
損害保険料	231	692	522	235	849
修繕費	1,236	7,701	29,822	9,220	1,290
その他賃貸事業費用	2,035	9,499	2,643	7,371	9,351
③NOI（①-②）	(注2)	427,987	101,174	150,105	409,849
④減価償却費等（注3）	22,235	71,394	49,178	16,846	18,843
賃貸事業損益（③-④）	(注2)	356,592	51,995	133,258	391,006

（注1） 「東急プラザ表参道「オモカド」」、「デックス東京ビーチ」、「キュープラザ原宿」、「汐留ビルディング」及び「恵比寿プライムスクエア」は、各物件の準共有持分割合（それぞれ75%、49%、60%、35%及び51%）に相当する値を記載しています。

（注2） テナントの承諾が得られていないため開示していません。

（注3） 「減価償却費等」には、固定資産除却損が含まれます。